



## MØTEINNKALLING

**Utvalg:** Steigen formannskap  
**Møtested:** Rådhuset, 8283 Leinesfjord  
**Møtedato:** 22.02.2012 **Tid: 09:00**

Eventuelle forfall, samt forfallsgrunn bes meldt **snarest** til sentralbordet, tlf 757 78 800 eller melding som e-post til: postmottak@steigen.kommune.no

Vararepresentanter som evt. skal møte vil få nærmere innkalling over telefon.

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

**Drøftingssaker:** \* Politiker i Arbeidsmiljøutvalget  
\* Frivillighetssentral/Verdighetscenter  
\* Hurtigbåt Bodø-Steigen

## SAKSLISTE

<b>Utvalgssakstype/nr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Tittel</b>
PS 18/12	12/187	<b>MELDINGER</b>
PS 19/12	11/1550	<b>KLAGE I FORBINDELSE MED KJØP AV BOLIG GNR 105 BNR 141</b>
PS 20/12	12/186	<b>KJØP AV AREAL I HELNESSUND TIL UTVIKLING AV INDUSTRIOMRÅDE.</b>

Eventuelt.

Til:  
- ordfører  
- rådmann  
Steigen kommune

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpenr. 937/12	Saksb. AS
<b>13 FEB. 2012</b>	
Årsaksnr. 121481	Dok.nr. 1
Ark.kode P	
Ark.kode S F08	
Kassasjoner	Gradering

Frivillighetssentral og Verdighetsenter i Steigen

**Interimstyret vil sterkt anbefale å etablere en forent Frivillighetssentral og Verdighetsenter i kommunen, og at kommunen garanterer for sin andel av etableringsbeløpet. Dette innebærer også for påfølgende år en egenandel på minst 40 % i driftsmidler.**

Begrunnelse.

Styret har gått bredt ut med opplysninger og informasjon til innbyggerne, lag og foreninger, firma og offentlige forvaltninger. Skriftlige og nettbaserte tilbakemeldinger og personlige henvendelser viser betydelig interesse og engasjement.

Dato: 11. februar 2012

For Interimstyret:

Robert Dearsley

1 vedlegg

## Vedlegg til *Frivillighetssentral og Verdighetsenter i Steigen*

### Forklaring

#### Frivillighetssentral

Det er avgjort et marked for koordinering av tjenester til lag og foreninger, ideelle organisasjoner og firma, samt håndsrekning til privatpersoner.

#### Verdighetsenter

Begrepet "verdighetsenter" stammer fra *nasjonalt opplæringsprogram for frivillighetskoordinatorer i eldreomsorg* ved Verdighetsenteret i Bergen. Dette er det blant annet redegjort for i "Informasjon om Frivillighetssentral og Verdighetsenter".

Utfordringene helsevesenet vil stå overfor er bevist i flere forskningsrapporter, utredninger og studier. Et konstruktivt samarbeid om helseomsorgen vil utvilsomt åpne for disposisjoner som kan gi helsesektoren i Steigen bedre økonomisk handlingsrom.

#### Felles administrasjon og nettverk

Å innlemme verdighetsdelen i en allerede oppsatt, eller nyetablert sentral, må være et kostnadseffektivt og praktisk grep for å utløse den frivilligheten som er nødvendig for å møte eldre- og demensbølgen. Dette skal bli en kraftfull og inkluderende møteplass for all frivillig aktivitet i kommunen. Den skal være åpen for utvikling, og nysgjerrig på nye former for frivillig virksomhet og samarbeid med andre.

#### Økonomi:

Styret har som mål å tilrå ansettelse av daglig leder 1, januar 2013. Sentralen *kan* imidlertid komme i (begrenset) drift fra høsten 2012, bemannet med ulønnede frivillige. Deler av *statens tilskudd* kan dermed (etter søknad) overføres til neste år for å brukes inntil neste års *driftstilskudd* blir frigjort. Driftsmidler for 2013 og fremover må innarbeides i årsbudsjettene.

#### Budsjett:

Å lage fullstendig budsjett på nåværende tidspunkt har ingen hensikt. Interimstyret må først ha visshet for at kommunen garanterer for sin andel, før søknad om etableringstilskudd med detaljerte budsjettposter kan utferdiges og sendes innen fristen 1. april. Da kan planene mot en fullføring av prosjektet fortsette.

**Etableringstilskudd: kommunal egenandel på minst 97.000 (minst 40 %) vil utløse et statstilskudd på 145.000 (60 %) til sammen 242.000.**

**Driftsmidler: kommunal egenandel på minst 194.600 (minst 40 %) vil utløse et statstilskudd på 292.000, til sammen 486.500.**

#### Beredskap:

Planen om å sette i gang sentralen *frivillig* i løpet av denne høsten er seriøs og reell. Det vil dermed etter hvert bli opparbeidet erfaring, "kundekrets", kontorrutiner, nettverk og samarbeidsformer. Dette vil en nyansatt daglig leder ha nytte av og slipper å starte på bar bakke. I tillegg kan denne "reserven" tre inn i ferie, sykdom eller permisjon ved daglig leder. Avtalt samarbeid og innarbeidede rutiner med andre behøver ikke avbrytes, og arbeidsgiver behøver ikke sette inn vikar. Å støtte administreringen av sentralen frivillig i visse situasjoner er også en form for frivillighet.

#### Konklusjon:

Steigen sin måte å forberede, planlegge, utvikle og til sist vise en modell av fremtidens Frivillighetssentral kan bli et eksempel for andre å følge.

Dak 7/12

938/12 RH

12/181 2

arkiv F08

## Informasjon om Frivillighetssentral og Verdighetsenter

Utfordringene i helsetjenesten og innføringen av samhandlingsreformen krever spesielle tiltak. Gjennom forskning og utredninger er det dokumentert at frivillighet i helseomsorgen er nødvendig for fremtidig omsorgstjeneste.

Tiltakene som er beskrevet i informasjonen anses for å være en god måte til å utløse den frivillige ressursen som finnes i kommunen. Prosjektet synes å være godt forberedt og gjennomtenkt.

Eldreårdet støtter etableringen av Frivillighetssentral og frivillig omsorgstjeneste slik som det er forklart i informasjonen fra interimstyret.

Leinesfjord, 8 februar 2012



Hildur Lund

Leder

939/12 2H

12/141 1

Sak 8/12

arkiv 033

Uttalelse fra Eldrerådet til den triste hendelsen på Nygårdsheimen .

Eldrerådet i Steigen beklager den triste hendelsen som skjedde 2.februar 2012.

Eldrerådet oppfordrer kommunen til å etablere nattevakter på Toppen,  
Nygårdsheimen og Røde Kors Stua.

Dette for å ivareta beboernes trygghet og verdighet.

Leinesfjord 8.februar 2012.



Hildur Lund

Leder

## MELDINGER

---

Saksbehandler: Elin Brit Grytøy  
Arkivsaksnr.: 12/187

---

Arkiv: 006

**Saksnr.: Utvalg**  
18/12 Steigen formannskap

**Møtedato**  
22.02.2012

### Forslag til vedtak:

Meldingene tas til orientering.

### Saksutredning:

1. Liste over delegerte vedtak i perioden 26.10.11-14.02.12
2. Brev m/vedlegg fra interimstyret i Frivillighetssentral og Verdighetssenter i Steigen
3. Utskrift sak 7/12 i Steigen eldreråd - Frivillighetssentral og Verdighetssenter i Steigen
4. Utskrift sak 8/12 i Steigen eldreråd – Ang. hendelsen ved Nygårdsheimen

# Delegerte vedtak

Dato: 26.10.2011 - 14.02.2012 Utvalg: FSK Steigen formannskap

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
11/1625	14.11.2011 <b>FESKARKROA</b> SØKNAD OM UTVIDET SKJENKETID I ANLEDNING LUTEFISKAFTEN TIL KL. 02:30	DS 37/11	SAD/SERV/MS	U63  Innvilget
11/1660	29.11.2011 <b>UL Vestfjord v/Eirin Pedersen</b> SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING I FORBINDELSE MED KONSERT NORD-SALTEN STORBAND PÅ BØ UNGDOMSHUS	DS 38/11	SAD/SERV/MS	U63  Innvilget
11/306	29.11.2011 <b>Innehavere av salgs- og skjenkebevillinger</b> BEREGNING AV BEVILLINGSGEBYRER 2010	DS 39/11	SAD/SERV/EBG	U63
11/1674	29.11.2011 <b>STEIGEN VERTSHUS</b> SØKNAD OM UTVIDET SKJENKETID I ANLEDNING 2. JULEDAGSFEST TIL KL. 02:30	DS 40/11	SAD/SERV/MS	U63  Innvilget
11/1673	29.11.2011 <b>Fillipiner-prosjektet v/Erlinda Tverback</b> SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING FOR EN ENKELT ANLEDNING	DS 41/11	SAD/SERV/MS	U63  Innvilget
11/1708	06.12.2011 <b>Nordskot og omegn bygdslag</b> SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING I FORBINDELSE MED JULEPUB PÅ FESKBRUKET	DS 42/11	SAD/SERV/MS	U63  Innvilget
11/1710	08.12.2011 <b>Nordfold Båtforening v/Odd Svein Hjertø</b> SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING I FOR- BINDELSE MED PUB-AFTEN PÅ BÅTBUA	DS 43/11	SAD/SERV/MS	U63  Innvilget
11/1625	08.12.2011 <b>Feskarkroa v/ Unni Skjelstad</b> SØKNAD OM UTVIDET SKJENKETID TIL KL. 02:30 – 2. JULEDAGSFEST OG NYTTÅRSFEST	DS 44/11	SAD/SERV/MS	U63  Innvilget
11/1625	15.12.2011	DS 45/11	SAD/SERV/MS	U63

# Delegerte vedtak

Dato: 26.10.2011 - 14.02.2012 Utvalg: FSK Steigen formannskap

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
	<b>Feskarkroa v/ Unni Skjelstad</b> SØKNAD OM UTVIDET SKJENKETID TIL KL. 02:30 – DANS OG KARAOKE PAPA JOE			Innvilget
12/77	23.01.2012 <b>Vonheim v/Sylvi Jensen</b> SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING I FOR- BINDELSE MED SWINGKURS OG PUBKVELD	DS 1/12	SAD/SERV/MS	U63  Innvilget
12/77	13.02.2012 <b>Nordskot og omegn bygdelag v/Helge Pedersen</b> SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING I FOR- BINDELSE MED MASKERADEPUB PÅ BÅTBUA	DS 2/12	SAD/SERV/MS	U63  Innvilget
12/77	13.02.2012 <b>Nordskot og omegn bygdelag v/Helge Pedersen</b> SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING I FOR- BINDELSE MED PÅSKEARRANGEMENT	DS 3/12	SAD/SERV/MS	U63  Innvilget



**KLAGE I FORBINDELSE MED KJØP AV BOLIG  
GNR 105 BNR 141**

---

Saksbehandler: Oluf Holmvaag  
Arkivsaksnr.: 11/1550

---

Arkiv: G/BNR 105/141

**Saksnr.: Utvalg**  
19/12 Steigen formannskap

**Møtedato**  
22.02.2012

**Forslag til vedtak:**

Steigen Formannskap avviser klage fra Bente Storfjell, fremlagt i brev til Steigen kommune 21.10.2011.

**Saksutredning:****Bakgrunn:**

Steigen Formannskap vedtok 14.06.2006 å selge kommunens boliger nr 8 og nr 9 i Nordfold til Bente Storfjell. Kjøpesummen for disse 2 boligene var kr 170.000,-. Takst utarbeidet av Knut Hævaker samme år tilsa en salgsverdi på kr 350.000,-.

Våren 2011 ble Steigen kommune kontaktet av Bente Storfjell i forbindelse med at hun hadde startet arbeidet med utbedring av dreneringen rundt ene huset, bolig nr 9. Viser til vedlagt brev fra Bente Storfjell 21.10.2011. I dette brevet konkluderer Bente med at hun har hatt utgifter under utbedringsarbeidet som skyldes mangler ved grunnarbeidet da huset ble oppført. Dette beløpet er på totalt kr 46.500,-. Hun mener at kommunen ikke ga nødvendige opplysninger om dette, og ber derfor Steigen kommune dekke disse utgiftene. Subsidiært vurderer Bente å få kjøpet omgjort.

**Vurdering:**

Vi mener at Steigen formannskap bør avvise klagen fordi Bente Storfjell fikk kjøpe eiendommen for en pris som er 49 % av takst. Dette er uvanlig billig.

Videre står det i vedlagte takstpapirer for bolig nr 9 (pkt 7, bygningsmessig beskrivelse):

”Kjelleren er sterkt fuktbelastet med råte og muggskader.” Fuktskadene nevnes også under pkt 8 i takstpapirene. Kommunen gjorde altså oppmerksom på at dreneringen ikke fungerte.

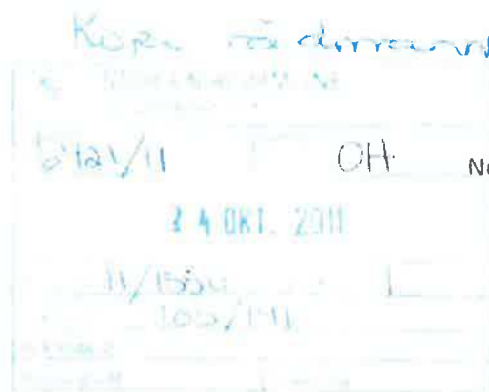
Det antydes i brevet fra Bente Storfjell at vi har aktivt prøvd å skjule berget under huset Vi kan forsikre om at vi ikke har prøvd å skjule noen mangler eller feil i denne boligen. Det er et beklagelig faktum at kjellere har en tendens til å fylles opp med søppel og diverse, og vi burde selvfølgelig fjernet dette før salg.

Det må også nevnes at selv om huset står på fjell, så betyr det ikke nødvendigvis at dreneringen er lagt feil. Men vi vet av erfaring at i mange tilfeller, så er det i ettertid blitt problemer med dreneringen for hus som ble bygd på 70 – og 80 – tallet. Dette skjedde fordi bransjen på denne tiden ikke hadde nødvendig kunnskap om slikt arbeid.

Vi har pr i dag ingen dokumentasjon som sier hvordan dreneringsarbeidet ble utført.

**Vedlegg:**

- Brev fra Bente Storfjell 21.10.2011
- Takstpapirer bolig nr 9, Nordfold.



Nordfold, 21.10 2011

Steigen kommune  
v/rådmann Roy Hansen  
Rådhuset  
8283 Leinesfjord

#### KLAGE I FORBINDELSE MED KJØP AV BOLIG FRA STEIGEN KOMMUNE

I det jeg henviser til Lov om Avhendelse klager jeg herved på manglende opplysninger om eiendom kjøpt av meg, Bente Storffjell av Steigen kommune ifølge vedlagt skjøte datert 06.11.2006. Eiendommen hadde da Gnr. 105 Bnr 100 og adresse Bergtun 8 og 9.

Jeg er kjent med at loven gir 5 års frist for slik klage, og jeg klager slik innenfor lovens klagefrist.

Jeg har vært i kontakt med Forbrukerrådet som anbefaler meg først å henvende meg til selger for å klage på kjøpet og forsøke å komme fram til forlik. Klagen gjelder Bergtun 9.

Mangler ved grunnarbeid på bolig (tidligere Bergtun 9) har påført meg ekstra utgifter på kr. 46.500,-, viser til videre forklaring senere i dette skrivet.

**Jeg ber selger Steigen kommune dekke ekstra utgifter på kr. 46.500,- som er påført meg, subsidiært vurdere jeg å få kjøpet omgjort og mine kostnader i forbindelse med eie av eiendommen dekket.**

#### HISTORIKK

Jeg, Bente Storffjell, f.nr 201151 40699, kjøpte høsten 2006 eiendommene Bergtun 8 og 9, Gnr 105 Bnr . 100 fra Steigen kommune. Viser til kopi av skjøte (vedlegg 1). Eiendommene var lyst til salgs ved annonse i avisen Nord Salten, og det forelå verdi- og lånetakst for eiendommene (vedlegg 2 og 3). Eiendommene ble solgt meg direkte av Steigen kommune, ikke gjennom megler.

Under min vurdering av om jeg skulle melde meg som kjøper fikk jeg ved to anledninger låne nøkler til begge husene. Ingen av husene var vasket og i boligen Bergtun 8 lå det mye søppel og rot igjen etter siste beboer.

I kjelleren i Bergtun 9 var det en god del fukt, samt at det i ytterste del av kjelleren lå mye plank og annet rot, og innerst i samme rom var det stablet plank og trekapp helt opp til taket.

Ved en anledning før mitt første tilbud var Svein Inge Jensen med inn i boligene. Jeg fikk ikke da, og heller ikke ved noen annen anledning, andre opplysninger om feil og mangler ved boligene fra selger, utover det som beskrives i verdi- og lånetakst.

#### KJØP AV EIENDOM

Så vidt jeg kjenner til var jeg alene om å legge inn bud på eiendommene. Mitt først bud var på totalt kr. 85.000,-. Jeg fikk da tilbakemelding fra rådmann Roy Hansen og Oluf Holmvåg om at jeg måtte doble budet mitt for å få kjøpe eiendommene, noe jeg også gjorde. Jeg fikk kjøpe begge husene for til sammen kr. 170.000,-. Tomt ble fraskilt og eiendommen fikk Gnr.105 Bnr 141.

## VEDLIKEHOLD OG RENOVERING

Jeg har søkt og fått flytting til Steigen, og har fra våren 2008 benytter eiendommen som min hovedbolig. Jeg pendler til Bodø i forbindelse med jobb.

Jeg har i den perioden jeg har eid eiendommene, fra november 2006 til 2011, investert ca. kr. 225.000 i restaurering og oppgradering av eiendommen, før drenering sommeren 2011.

Helt fra jeg kjøpte boligene hatt problemer med svært mye fukt i kjelleretasjen, spesielt i boligen Bergtun 9, også omtalt i taksten. Jeg besluttet derfor å få lagt ny drenering rundt denne boligen, og gjorde avtale med Folla Maskin om å gjennomføre dette arbeidet mai/juni 2011. Pris for arbeidet ble estimert til kr. 55.000 u/moms, ca. kr. 69.000,-

### DRENERING BERGTUN 9.

Folla Maskin begynte arbeidet med dreneringen mandag 23. mai 2011, med maskinfører Karl Arnt Adolfsen og en medhjelper. Jeg var også selv til stede på eiendommen den dagen arbeidet ble påbegynt.

Arbeidet startet med oppgraving av dreneringsutløpet. Her viste det seg etter kort tids graving at det var "motfall"; vannet rant ikke ut, men samlet seg i en stor dam ved boligens sør-østre hjørne, mot havet. Videre graving viste at det var flere bergrygger som var årsaken til dette. Bergryggene var ikke fjernet slik at det ble fall for vann fra dreneringen. Dette ble løst ved at bergryggene ble skutt bort, og nye rør for utløp ble lagt.

Ved oppgravingen ble det også påvist samme feil med kloakkens avløp til septiktank. Her var utløpsrøret fra kjeller lagt under gulvnivå, og utløpsrøret hadde en knekk som gjorde at mye av kloakken havnet i grunnen og ikke i septiktanken. Dette ble utbedret tirsdag 24.05. ved at kloakkrøret inne i kjelleren ble erstattet og nå lagt med utløp høyere på kjellermur slik at det ble etablert fall mot septiktank.

Tirsdag 24.05. ble graving av drenering rundt huset påbegynt. Jeg var da reist til Bodø i jobbsammenheng, og jeg fikk telefon fra de som gjennomførte arbeidet. Årsaken var at husets mur var støpt direkte på berg, spesielt på husets vestre side, men også delvis på de øvrige tre sidene. Det var derfor ikke en reell drenering rundt huset. Det ble da spørsmål om drenering fortsatt skulle legges med de utfordringene og kostnadene dette ville medføre. Etter å ha fått denne henvendelsen tok jeg umiddelbart kontakt med Forbrukerrådet, deretter med Steigen kommune ved Tordis Sofie L. Pedersen, senere også Oluf Holmvåg. Etter en del diskusjoner aksepterte Oluf Holmvåg å dra på befarings onsdag 25.05., men mente at arbeidet med dreneringen kunne gå videre som planlagt.

Jeg avtalte da med Folla maskin ved Karl Arnt Adolfsen at arbeidet med (ny) drenering skulle gjennomføres ved at det, etter deres anbefaling, ble slått ned bergkanter på husets tre sider slik at drenering kunne legges. På husets vestre side var bergveggen for massiv til at denne kunne bores og slås ned. Dreneringen ble derfor lagt over bergveggen.

Oluf Holmvåg var ifølge Folla Maskin på befarings onsdag 25.05.2011.

Jeg vil videre nevne at bergveggen under husets vestre side er godt synlig inne i kjelleren, men den har vært skjult under sand, kapp og plank opp til taket, noe som før nevnt lå stablet da jeg kjøpte eiendommen.

Dreneringen rundt huset er nå etablert så langt det lar seg gjøre, og den synes å fungere tilfredsstillende.

Jeg har mottatt og betalt regningen for dette arbeidet, totalt kr. 137.447,- (vedlegg 4).

Jeg har hatt samtaler med Folla Maskin ved eier Martin Sivertsen som sier at merarbeidet ved dreneringen som må tilskrives mangler ved grunnarbeidet da huset ble bygget og drenering og kloakkavløp ble lagt, beløper seg til kr. 46.500,-.

Beløpet framkommer som følger:

Sprenging av bergrygger for utløp drenering	kr. 9.200,-
Rør for kloakkavløp	kr. 5.000,-
Arbeid med boring av bergrygger, drenering	kr. 10.000,-
Borevogn	<u>kr. 13.000,-</u>
Til sammen	kr. 37.200,-
Moms, 25%	<u>kr. 9.300,-</u>
<u>Totalt</u>	<u>kr.46.500,-</u>

#### KLAGE

Jeg er som tidligere nevnt kjent med at fristen for å klage på overnevnte kjøp er 5 år. Jeg klager slik innenfor lovens frist.

Jeg klager på at det ikke ble gitt fullstendige opplysninger av selger om vesentlige feil og mangler ved eiendommen Bergtun 9. Dersom jeg hadde blitt gjort kjent med disse manglene ville jeg ikke kjøpt boligen. Jeg stiller også spørsmål ved om berget under huset som jeg nå har gravet fram under sand og plankestabler er aktivt holdt skjult.

Jeg mener videre at en kommune, som offentlig myndighet har et spesielt ansvar i forhold til opplysningsplikt.

Dersom dere trenger ytterligere opplysninger om eiendommen og påviste og reparerte mangler, ta gjerne kontakt med meg på telefon 911 58056 eller på e-post: bente.storfjell@fagakademiet.no.

Med ønske om at vi skal komme til forlik imøteser jeg melding og at klagen er mottatt, samt et snarlig svar.

Vennlig hilsen

  
Bente Storfjell  
8286 Nordfold

4 VEDLEGG

RAPPORTANSVARLIG:

**Knut Hævaker**  
Boks 407 , 8201 FAUSKE  
Tlf: 75 64 43 78  
Faks: 75 64 43 93  
E-post: haevaker@frisurf.no

## VERDI- OG LÅNETAKST FAST EIENDOM



<b>Adresse</b>	<b>Bergtun 9, 8286 NORDFOLD</b>
<b>Matrikelnr.</b>	<b>Gnr. 105 Bnr. 100</b>
<b>Kommune</b>	<b>Steigen</b>
<b>Hjemmelshaver(e)</b>	<b>Steigen Kommune</b>
<b>Dato for befaring</b>	<b>09.03.2006</b>
<b>Boligareal:</b>	<b>53 m<sup>2</sup></b>
<b>Tomteareal:</b>	<b>3 000 m<sup>2</sup></b>
<b>Normal markedsverdi:</b>	<b>kr 200 .000 ,-</b>
<b>Anbefalt låneverdi:</b>	<b>kr 180 .000 ,-</b>

**NITO Takst**

# VERDI- OG LÅNETAKST

## Fast eiendom

Knut Hævaker

### 1. Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Bergtun 9	Gnr. 105	Bnr. 100	Feste.nr.	Seksj.nr.
Postnr. Poststed 8286 NORDFOLD	Kommune Steigen	Område/bydel Nordfold		
Rekvirent Steigen Kommune				
Hjemmelshaver(e) Steigen Kommune				
Tilstede/opplysninger gitt av Svein Inge Jenssen				Besiktigelsesdato 09.03.2006

### 2. Premisser - Generelle opplysninger

Forutsetninger for denne verddivurdering er visuell besiktelse og oppmålinger utført på besiktelesdag, samt eiers opplysninger og framlagte dokumenter.

### 3. Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Boligen ligger på området Bergtun, et område med flere kommunalt eide boliger. Ligger ca 15 km øst for kommunesenteret Leinesfjord og ca 1 km vest for kaiområde i Nordfold. Ligger på sydsida av Rv 835 ned mot sjøen.

Nordfold har spredt bebyggelse med boliger, næringsbygg og offentlige bygninger. Skole, idrettsanlegg og butikk i nærområde. Off. adm og øvrige fasiliteter i Leinesfjord.

Boligen har fin utsikt i sydlig retning over Nordfoldfjorden med gode lys og solforhold. Ligger tilbaketrukket fra trafikert vei, slik at det er lite trafikkstøy.

Et sentralt og naturfint område med relativ kort vei til stedets fasiliteter.

Nært sjøen med gode muligheter for fritidsaktiviteter, hele året.

### 4. Reguleringsmessige forhold

Området er ikke regulert, men har en bebyggesplan.

# VERDI- OG LÅNETAKST

## Fast eiendom

Knut Hævaker

### 5. Eiendommens tomt

Tomteareal (m <sup>2</sup> )	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
3 000	Festet		
<b>Kommentarer vedrørende festekontrakt</b> Kommunen er hjemmelshaver til festet grunn.			
<b>Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)</b> Oppgitt tomteareal må sees som omtrentlig da det er oppmålt på situasjonskart. Boligen vil få en andel av oppgitt areal.			
Tomten er lett skrående i sydlig retning, har delvis opparbeidet hage med plen, for øvrig naturtomt. Adkomst fra riksvei med felles grus innkjørsel og grus adkomstvei fram til bolig Strekkmetall trapp foran hovedinngang. På tomten står et felles bodanlegg, hvorav en bod tilhører denne bolig. Felles kommunalt kloakkanlegg og vanntilførsel.			
<b>Terrengforhold</b> Lett sydlig skrående terreng, manglende fall fra grunnmur på overside.			

### 6. Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A Enebolig	1979	
Likningsverdi (år)	Kjøpsår	Kjøpesum / Kostpris
Forsikringsselskap	Polisenummer	Type forsikring

# VERDI- OG LÅNETAKST

## Fast eiendom

Knut Hævaker

### 7. Bygningsmessig beskrivelse

#### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fjell, aur i grunn. Leca grunnmur utvendig pusset, innvendig delvis puss / upusset. Stopt gulv i kjeller. 1 rom med grus i grunn.

Stedvis riss / sprekker i grunnmur.

Kjeller er sterkt fuktbelastet med råte og muggskader. Utvendig kjellerdor er defekt.

#### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Isolert bindingsverk med utvendig trekledning og innvendig platekledd.

Gulv av isolert trebjelkelag.

Utvendig kledning er slitt, noe må påregnes utskiftet.

#### Dører og vinduer

Teak finer ytterdor, finerdører innvendig, tre panelt balkongdor med glass.

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass. Flere vinduer er punkterte samt glass i balkongdor.

#### Takkonstruksjon med yttertak

Saltak. Kaldtloft. Plassbygget takstoler med armert plast som undertak og stål korrugal takplater til taktekke. Isolert himling.

#### Piper og ildsteder

Murt pipe, innvendig pusset, helbeslag over tak. Riss i puss innvendig

Vedovn i stue montert. Sprukket stein i ovnen.

#### Bad og vaskerom

Bad med klosett, badekar med dusj, servant, opplegg for vaskemaskin og skap. 200 l varmtvannsbereder i kjeller.

#### Kjøkken

Innredning med hvite laminat fronter, 150 cm oppvaskbenk og ventilator.

#### Innvendige overflater

Gulv : Vinylbelegg og våtromsvinyl

Vegger : Malte plater.

Tak : Malte plater.

Alle overflater er slitte. Fuktskade i tak ved pipe i stue og kjøkken.

På bad er det fuktrose rundt takventil

#### Elektrisk anlegg

El.- fordelingskap med 35 A skru hovedsikring, 9 kurser, skrusikringer.

50 A hovedsikring på hovedinntak i kjeller.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

#### Annet

Soverom med garderobeskap.

Røykvarsler og brannslukkningsapparat montert.



# VERDI- OG LÅNETAKST

## Fast eiendom

Knut Hævaker

### 8. Arealdisponering m.m. (Arealene måles i samsvar med NS 3940)

Bygg	Et. plan	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )	BOA (m <sup>2</sup> )	Planløsning (BTA=Bruttoareal, BRA=Bruksareal, BOA=Boligareal)
A	Kjeller	62.0	54.0	0	3 kjellerrom og et uinnredet.
A	1. Etasje	63.0	56.4	53.0	Vf., gang, stue, kjøkken, 1 soverom, bad, bod og trapperom. Utvendig balkong.
Sum bygg A		125	110	53	

#### Kommentarer til planløsningen

Boligen er ikke tidsmessig med hensyn til innredninger, arealutnyttelse og romfordeling. Boligen er slitt utvendig som innvendig og med større fuktskader i kjeller.

### 9. Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

#### Heftelser:

Ingen heftelser eller servitutter som har betydning for denne verddivurdering.

### 10. Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A		kr 900 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg 40 %	kr 360 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 540 000
Samlet sum beregnede byggekostnader		= kr 540 000
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ kr 60 000
Sum beregnet teknisk verdi		= kr 600 000

### 11. Markedsanalyse

Boligen ligger i et kommunalt boligfelt med flere kommunale boliger i Nordfold i Steigen kommune, ligger ca 15 km øst for kommunesenteret Leinesfjord.

Boligen er slitt, slik at påkostninger må påregnes. Tomt lite opparbeidet.

Eiendomsmarkedet for denne type boliger i Steigen kommune ansees som begrenset. Som fritidsbolig mer attraktivt.

Renten er for tiden lav og kan ha innvirkning på prisnivå og markedsinteresse.

Boligen ansees som salgbar med prisnivået vil være en del lavere enn på øvrige eiendommer i området.

Ut fra eiendomsregister, markedsinteresse prisnivå og egen vurdering, settes eiendommens verdi til :

## VERDI- OG LÅNETAKST Fast eiendom

Knut Hævaker

### 12. Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !  
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:


**Dagens normale salgsverdi:** kr 200 .000 ,-  
**Anbefalt låneverdi:** kr 180 .000 ,-

### 13. Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Fauske, den 05.04. 2006.

  
Knut Hævaker

INGENIØR  
Knut Hævaker  
TAKSTINGENIØR

### 14. Dokumentkontroll

Fremlagt:

Tegninger, situasjonsplan, kart og utskrift fra GAB register.

Vedlagt:

# Kort orientering vedr. begreper brukt i takstskjemaet

## Generelt

Denne takst er avholdt i henhold til den takstinstruks som gjelder for takstingeniører tilsluttet NITO Takst.

Alle takstingeniører tilknyttet NITO Takst vil til enhver tid ha tilgjengelig en database-utskrift som viser prisutviklingen for eiendommer i landet, fylket, kommunen, bydel; ja faktisk relatert på vegnavn.

## Gyldige takstskjemaer

Kun nummererte originalskjemaer er gyldige som takst.

## Bygningsmessig

Den bygningsmessige beskrivelse uttrykker bygningens tekniske oppbygging. Det bemerkes at bygget ikke er kontrollert for skjulte feil og mangler. For eiendommer som skal selges anbefales det generelt å foreta en teknisk tilstandsvurdering.

## Teknisk vurdering

De fleste boliger forringes over tid. Dels forringes overflatematerialer fra bruk og slitasje, dels fra utidsmessighet, farge, trend o.l. og dels ved at offentlige forskrifter og kvalitetskrav endres. I tillegg er det forskjellig og individuell levetid på de enkelte materialer som brukes i en bolig.

Med utgangspunkt i en forenklet vurdering av endel hoveddeler i bygningen vil et tilnærmet riktig verdi-  
fradrag fremkomme. Det presiseres at den antatte verdireduksjon er i forhold til nytt. Med andre ord ikke kostnader som påløper for å oppdatere objektet til dagens kvalitetskrav.

## Arealbenevnelser

Arealbenevnelserne er i henhold til Norsk Standard – NS 3940. For nærmere forklaringer henvises det til originalstandarden som fås kjøpt i bokhandelen.

**BTA** = Bruttoareal – et areal av måleverdige deler begrenset av ytterveggs utside.

**BRA** = Bruksareal – er det areal av bruksenheter og felles deler som ligger innenfor omsluttende vegger med fradrag i henhold til nærmere retningslinjer i NS 3940.

**BYA** = Bebyggd areal – er det areal som bygningen opptar av terrenget.

**Boligareal** = Boligens bruksareal BRA med fradrag av boder. Ikke Norsk Standard.

## Brutto årsleie

Dette innbefatter nåværende årsinntekter for utleie-  
del(er) korrigert for rente på evt. innskudd.

## Driftsutgifter

I posten er medtatt boligens årlige driftsutgifter til bl.a. forsikring, kommunale avgifter, normale vedlikeholdsutgifter etc.

## Normale byggekostnader

Her er medtatt det bygningen normalt koster komplett ferdigstillt fra håndverker. Dette inkluderer alle håndverkergrupper, offentlige gebyrer og normale byggelånsrenter.

## Verdireduksjon

I denne post føres opp det forhåndsberregnede verdi-  
fradrag for elde, slitasje osv. På nybygg gjøres fradrag for gjenstående arbeider for at bygget skal ansees som ferdigstillt til å bo i. Dette er normalt det arbeidet som må utføres for at kommunen skal utstede ferdigattest.

## Normale tomtkostnader

Tomtekostnadene omfatter normalt grunnlagskostnader som råtomt med påkostninger for vann, vei, avløp, strøm, tilknytningsavgifter, opparbeidelse av tomt, arrondering terreng og ferdigstillelse av berørt terreng. Hellelegginger, støttemurer, utv. lysarmaturer, gjerde, flaggstang og andre ting av varig verdi medtas her. Spesielle grunnlagsinvesteringer som f.eks. brønnboring, kloakkrenseanlegg etc. tas med i denne post men angis spesielt.

## Eiendommens tekniske verdi

Eiendommens tekniske verdi er summen av de foran-  
nevnte poster.

## Dagens salgsverdi

Denne settes til det beløp takstingeniøren mener eiendommen eller leiretten kan omsettes til på takst-  
dagen. Dette vil si den prisen flere interesserte kjø-  
pere er villig til å betale. Den normale salgsverdi vil derfor gjenspeile de priser og svingninger som er i markedet. Til hjelp i denne vurderingen benytter takstkonsulenten den tidligere omtalte database som gjengir faktiske eiendomsomsetninger.

Denne verdi er det som betegnes som «verditakst».

## Anbefalt låneverdi

Denne verdi skal danne grunnlag for langsiktig belå-  
ning og ansettes slik at den gir lånegiver nødvendig  
sikkerhet. Normalt vil låneverdien ligge i underkant  
av en grundig vurdert salgsverdi, men aldri over tek-  
nisk verdi.

**KJØP AV AREAL I HELNESSUND TIL UTVIKLING AV INDUSTRIOMRÅDE.**

Saksbehandler: Per Løken  
 Arkivsaksnr.: 12/186

Arkiv: L82

**Saksnr.: Utvalg**  
 20/12 Steigen formannskap

**Møtedato**  
 22.02.2012

**Forslag til vedtak:**

Steigen Formannskap vedtar å erverve areal i Helnessund for å tilrettelegge for et industriområde på ca 5 da. Formannskapet vedtar å erverve følgende areal:

- Fra gnr 5/7 3011 m2 – avtalt kjøpesum kr 100.000. Betales ved seinere gjenkjøp.
  - Fra gnr5/20 ca 150 m2 – avtalt kjøpesum 15.000 kr. Betales kontant ved mottatt skjøte.
  - Fra gnr 5/1 ca 650 m2 – avtalt kjøpesum ca 20.000 kr. Betales kontant ved mottatt skjøte.
- Kjøpet belastes investeringsprosjektet

**Saksutredning:**

Steigen kommune arbeider med å utvikle et industriområde i Helnessund. Denne investeringa er diskutert i budsjettssammenheng og det er tatt inn i kommunens investeringsbudsjett for 2012. Et område på til sammen ca 5 da skal utvikles. Dette skal bl.a. nyttes av bedriften Helnessund A/S. Deler av arealet er også tilgjengelig for andre etablerere.

Tomta skal planeres ved at det tas ut masse lengst sør på tomten og fylles ut i havet mot nord. Det skal lages en bås av spuntvegg slik at fartøy kan tas inn i denne båsen og heises opp med kran (båter på opptil 60 ft)

Det er utarbeidet en reguleringsplan for området. Det området som skal erverves berører 3 grunneiere:

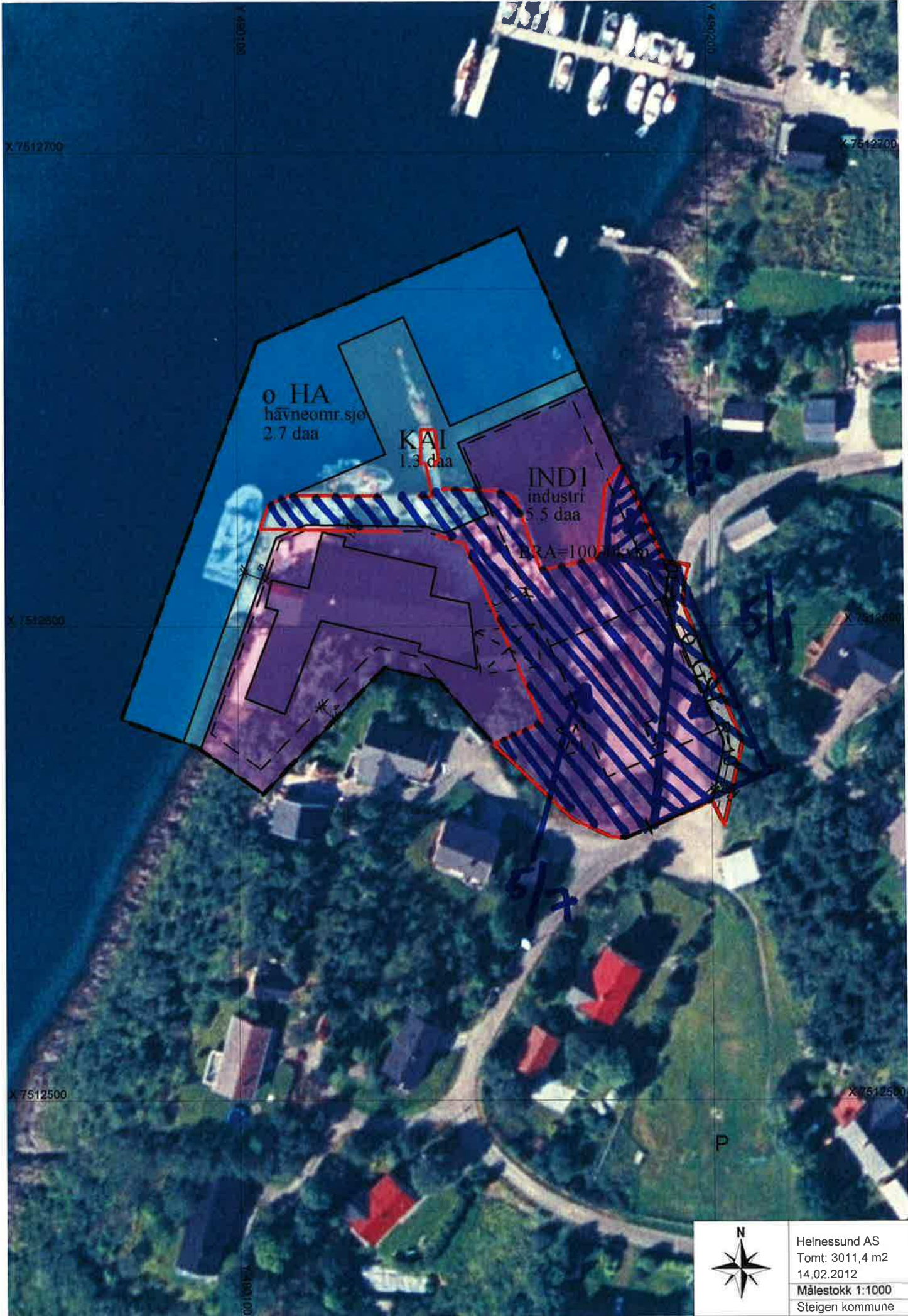
- Helnessund A/S eier av gnr 5/7: 3011 m2
- Asrun Aasjord eier av gnr 5/20: ca 150 m2
- Knut Tandberg eier av gnr 5/1: ca 650 m2

Steigen kommune kjøper det ovenfor stående arealet og står for utvikling av dette i henhold til reguleringsplanen. Arealet blir seinere utleid eller videresolgt til ulike interessenter. Det er allerede klart at Helnessund A/S ønsker å disponere det meste av det planlagte arealet.

Arbeidet med tilrettelegging er kostnadsberegnet til ca 5 mill kr. Arbeidet skal igangsettes i høst. Steigen kommune søker 50 % tilskudd hos Nordland Fylkeskommune på de delene av tilrettelegginga som er tilskuddsberettiget.

Det er avtalt følgende kjøpesum for de aktuelle arealene: 5/7: kr 100.000, 5/20: kr 15.000 og 5/1 ca kr 20.000.

**Vedlegg: Kartutsnitt**



Ø HA  
havneomr. sjø  
2.7 daa

KAI  
1.3 daa

INDI  
industri  
5.5 daa

BRA=100



Helnessund AS  
Tomt: 3011,4 m2  
14.02.2012  
Målestokk 1:1000  
Steigen kommune